יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 29.9.10

מס' תיק : 1065

בענין : קלז שמואל ואח'

ע"י אילן פלדמן, עו"ד, ודותן דרעי, שמאי מקרקעין

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

ע"י עמירם ברבקוב, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 126 בגוש 10036

רחוב אחד העם פינת רחוב הרצל

ח ד ר ה

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין ערים חד/765, חד/947, חד/1001, חד/1001 ג', חד/450 ו', חד/450 ה', ו- חד/450 ח', עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

כ ת ו ב ת	:	רחוב הרצל פינת רחוב אחד העם, חדרה
סוג הנכס	:	חלקה שבחזיתה הפונה לרחוב הרצל בנוי בנין בן שתי קומות + קומת גג חלקית, וביתרת שטחה מתבצעות עבודות בנייה (בעבר היה בנוי בית נוסף)
ג ו ש	:	10036
ח ל ק ה	:	126
שטח החלקה	:	3,193 מ״ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
חד/765	27.7.84
חד/947	17.12.93
חד/1001	18.12.95
חד/1001 ג׳	27.6.97
חד/450 ו׳	16.12.98
חד/450 ה׳	26.7.99
חד/450 ח׳	24.1.05

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 21.9.09 של מר עמירם ברבקוב.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס׳ 10-7932 מיום 2.2.10 של מר דותן דרעי.

4.3 מפת מדידה של החלקה שהוצגה ע״י שמאי המבקשים.

4.4 מכתב מיום 17.3.10 של מנהלת מדור תב״ע באגף ההנדסה בעיריית חדרה, בענין שימור ״בית קלז״.

4.5 עיסקאות השוואה ונתונים שונים, ובהם גם שומות של שמאים לנכסים שונים בחדרה, ובכללם שומה מוסכמת ושומה מכרעת.

4.6 היתר בנייה שניתן בתיק מס׳ 1104 לבנין ברחוב ששת הימים 22, חדרה, שהוצג ע״י שמאי המשיבה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 7.4.10 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשים - מר דותן דרעי

שמאי המשיבה - מר עמירם ברבקוב

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 13.4.10.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעם הצדדים.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הינו חלקה 126 בגוש 10036, בפינה הצפון-מערבית של צומת הרחובות הרצל ואחד העם.

סביבת הנכס הינה בקירבת מרכז העסקים (המע"ר) של העיר חדרה.

הנכס נמצא במרחק של כ- 130 מ' מדרום ל"פיאצה" של חדרה.

הסביבה מתאפיינת בבנייני מגורים בני 6 - 3 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, וכן מסחר, משרדים ומבני ציבור אחדים.

מעברו השני של רחוב הרצל נמצא מיתחם בית הספר אחד העם.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל: כבישים, מדרכות מרוצפות, חלקן באבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות מלאות.

שטחה הרשום של החלקה - 3,193 מ"ר.

לחלקה צורה מלבנית עם חזית באורך של כ- 40 מ' הפונה לרחוב הרצל וחזית דרומית באורך של כ- 80 מ' הפונה לרחוב אחד העם.

על חלקה הדרום-מזרחי של החלקה, בחזית החלקה הפונה לרחוב הרצל, בנוי בנין ותיק, כבן 60 שנה, בן שתי קומות עם קומת גג חלקית, אשר במועד ביקורי במקום היה בשלבים סופיים של עבודות שיפוץ ושיחזור.

הבנין ידוע כ"בית קלוז'".

הבנין כולל 4 דירות בשטח של כ- 117 מ"ר כ"א, שתי דירות בכל קומה מקומות הקרקע ו- א'.

בקומת הגג - שטח בנוי של כ- 30 מ"ר.

סך השטח הבנוי בבנין - כ- 498 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הבנין בנוי כדלקמן: שלד בטון מזויין, גג בטון שטוח, ציפוי טיח ותריסי עץ.
עפ"י שומת שמאי המשיבה, "הבנין מיושן, מוזנח. לא עבר שיפוץ בשנים האחרונות".
כאמור, במועד ביקורי, היה הבנין בשלבים סופיים של עבודות שיפוץ ושיחזור, המבוצעות ברמה נאה.

על רוב יתרת שטח החלקה התבצעו במועד ביקורי עבודות של חפירת כלונסאות לבנייה חדשה.

מתיאור הנכס שתואר ע"י שמאי הצדדים וכן ממפת מדידה וצילום אויר שהוצגו ע"י שמאי המבקשים עולה כדלקמן:

- בכל המועדים הקובעים של התכניות שבעניינו היה בנוי על החלק מהחלקה שבו מתבצעות עבודות הבנייה החדשות בית חד-קומתי ותיק, כבן 60 שנה, עם גג רעפים, שכלל שתי דירות, בשטח של כ- 88 מ"ר כ"א. סך הכל - כ- 176 מ"ר.
- הבית נהרס לאחרונה (לפני מועד ביקורי במקום).

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן פירוט תכניות בנין עיר החלות על החלקה:

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

<u>תכנית מיתאר חדרה חד/18</u>

התכנית אושרה סופית ביום 3.9.41.
התכנית סיווגה את הנכס באזור מגורים ב'.
שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
בנייה - בית דו-משפחתי.
אחוזי הבנייה - 15% + 5% מבני עזר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
חד/765	3075	12.7.84	התכנית סיווגה את הנכס ב"אזור מע"ר מגורים". שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר. רוחב חזית מינימלי - 18 מ'. בנייה - בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים. אחוזי הבנייה - 150%. תכסית מקסימלית - 30%. צפיפות - 10 יח"ד לדונם. עפ"י הוראות התכנית לא יותרו שימושיים מסחריים. קוי בנין : חזית - 5 מ', צד - 4 מ', אחור - 6 מ', קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי, קו בנין אפס בכל הכיוונים בחניונים לכלי רכב תת-קרקעיים. הקונטורים של הבניינים המסומנים בתשריט אינן מחייבים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבנייה שיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית. מתקנון התכנית עולה כי חלק מהוראות התכנית הינו טבלת הוראות בנייה וחישובי שטחים המפורטת כמסמך מספר 4 בתקנון התכנית.
חד/947	4172	2.12.93	מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בנייה למרתפים. התכנית קובעת לבתי קומות באזור מגורים בין היתר כדלקמן : - ליחידות מגורים צמודות לקרקע מותרת בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד. - ליחידות דיור שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד. שטח זה יוצמד לדירה שאליה הוא משתייך. - לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. - שטח מרתף לשימושים שהותרו ייחשב כשטח שירות. - המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין אלא אם לדעת הועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחניה. במקרה זה ניתן לאשרו בקו 0. - שטח המרתף יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו 0, עפ"י האמור לעיל, שיעור שטח המרתף עשוי להגיע עד ל- 100% משטח המגרש.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חד/1001	4356	3.12.95	מטרות התכנית: העלאת הצפיפות, הגדלת מספר הקומות, הגדלת אחוזי הבנייה. הוראות הבנייה לאזור מע"ר מגורים: - שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר. - רוחב חזית מינימלי - 18 מ'. - גובה - 8 קומות מעל קומת עמודים. - שטח בנייה: לבנין בגובה 5 קומות ע"ע - 166%, לבנין בגובה 6 קומות ע"ע - 168.5%, ולבנין בגובה 8 - 7 קומות ע"ע - 171%. - אחוזי בנייה מירביים בקומה - 30%. - צפיפות - 12 יח"ד לדונם. - קוי בנין: חזית - 5 מ', צד - 4 מ', אחור - 6 מ'. - לא יותרו שימושים מסחריים. - לא יינתנו הקלות בגובה הקומות. - קוי בנין יוגדלו ב- 1 מ' בכל המירווחים לכל קומה שמעל 5 קומות, כדי לשמור על דירוג הבניינים שגובהם עולה על 5 קומות. בנוסף יותרו שטחי שירות, בין השאר, כדלקמן: שטחי שירות מעל למיפלס הכניסה הקובעת: - קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת העמודים עד 50% משטח הקומה, למבואה, חדר מדרגות, חדר עגלות, מיכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ"ר. - גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'. - בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הינו בקומה ובין אם הינו בקומת עמודים. שטחי שירות מתחת למיפלס הקומה הקובעת: - חניה עד ל- 100% שטח המגרש. - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למיפלס הכניסה הקובעת. - מחסן כללי, חדר עגלות, חדרי מכונות - כמו מעל למיפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למיפלס הכניסה הקובעת. הוראות לחניה: - שיעור החניה למכוניות יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ושינוייהן מעת לעת. - החניה תהיה בתחומי המגרש. - בתחום תכנית זו לא יינתן כופר חניה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חד/ 1001 ג'	4531	12.6.97	התכנית שינתה חלק מהוראות הבניה כדלקמן: - קוי הבנין יהיו נכונים לכל גובה של מבנה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש דירוג הבניינים, עפ"י האפשרויות במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או אדריכל העיר. - גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.
חד/ 450 ו'	4706	1.12.98	התכנית קובעת הוראות בנייה לגגות הצללה לחניה ולביתני אשפה בבתים משותפים. הוראות הבנייה לגגות הצללה לחנייה קובעות בין היתר כדלקמן: - יותרו גגות הצללה לחנייה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקוי בנין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. קו בנין קדמי יהיה בהתאם לקו הבנין הקדמי המותר למבנה העיקרי. - גובה מירבי פנימי: עד 2.20 מ'. - שטח החניה ייקבע לפי התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.
חד/ 450 ה'	4783	11.7.99	מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים. התכנית קובעת שטחי שירות כדלקמן: שטחי שירות מעל למיפלס הכניסה הקובעת: - קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. - בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. - בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבנין שבו עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד, 24 - 12 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד, מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד. - הערות: לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ"ר. - יציאות לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. - מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות. שטחי שירות מתחת למיפלס הכניסה הקובעת: - חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. - חניה עד לשטח 100% של המגרש בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למיפלס הכניסה הקובעת. - מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חד/ 450 ח'	5358	9.1.05	התכנית קובעת שבמקרה שבו מספר יחידות הדיור המותר אינו שלם, אזי ממחצית השבר ומעלה ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידת דיור שלמה, ללא שינוי מהוראות בנייה אחרות של התכניות התקפות, לרבות אחוזי הבנייה ותכסית הקרקע.
	5477	5.1.06	התכנית פורסמה למתן תוקף פעמיים. הפרסום השני הינו לצורך תיקון טעות סופר בסעיפים 9.3 - 9.1 בתקנון התכנית. אין בשינוי זה רלבנטיות לבנייה רוויה.

9. **<u>ר י ש ו י</u>**

בתיק הבנין לא נמצאו היתרי בנייה למבנים שנבנו על החלקה.

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחיפה, שהופק באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 126 בגוש 10036, בבעלות כדלקמן:

בעלים	חלק בנכס
קלז נתן	1/5
קלז שמואל	1/5
קלז משה יצחק	1/5
קלז אהרון	1/5
קלז בת שבע	1/10
קלז ברק	1/20
קלז קרן	1/20

שטחה הרשום של החלקה - 3,193 מ"ר.

על החלקה רשומות הערות כדלקמן:

- שתי הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו- 7.[1]
- צו הריסה שניתן בבית משפט לעניינים מקומיים בחדרה. נאשם: קלז משה.

[1] הרישום בהערה המאוחרת מבין השתיים שגוי. צ"ל לפי סעיף 19.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ביטון עופר, ביטון סמדר ושי חי יזמות והשקעות בע"מ, בשלמות על כל הבעלים.

11. **<u>המחלוקות בין שמאי הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין שמאי הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

11.1 תכנית חד/765 (המועד הקובע - 27.7.84)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
שימוש מיטבי במצב קודם	המצב הקיים בפועל, כולל המבנים הקיימים	
שימוש מיטבי במצב חדש	הריסת המבנים הקיימים ובנייה מחדש	
שטח הקרקע בנכס במצב קודם	3,193 מ"ר	
שטח הקרקע במצב חדש	2,395 מ"ר למגורים, לפי טבלאות האדריכלים פינצי - רוה	2,366 מ"ר למגורים, לפי תשריט של מדידה מצבית של מודד
הבינוי בנכס במצב קודם	מבנה מזרחי: 4 דירות + בנייה על הגג בשטח של כ- 30 מ"ר. השטח הבנוי הכולל הינו כ- 500 מ"ר. מבנה מערבי: קומת קרקע בשטח כולל של כ- 140 מ"ר. סך השטח הבנוי של שני המבנים הינו כ- 640 מ"ר. המבנה המזרחי ("בית קלז") אינו מוגדר כמבנה לשימור.	מבנה מזרחי: 4 דירות בשטח של כ- 117 מ"ר כל אחת + דירת גג קטנה בשטח של כ- 30 מ"ר. השטח הבנוי הכולל הינו כ- 498 מ"ר. מבנה מערבי: שתי יח"ד צמודות קרקע בשטח של כ- 88 מ"ר כל אחת. השטח הבנוי הכולל הינו כ- 176 מ"ר. סך השטח הבנוי של שני המבנים הינו כ- 674 מ"ר. המבנה המזרחי ("בית קלז") מוגדר כמבנה לשימור.
אפשרות הבנייה במצב חדש	24 יח"ד	23 יח"ד
שווי במצב קודם		שווי דירה בבנין המזרחי: $ 55,000 שווי דירת גג קטנה: $ 30,000 שווי דירה צמודת קרקע (כולל חצר): $ 60,000

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

שווי קרקע במצב חדש	15,555 $/יח"ד	8,000 $/יח"ד
תחשיב ההשבחה	שווי מצב קודם 73,831 ש"ח שווי מצב חדש 92,984 ש"ח השבחה 19,152 ש"ח בתגובתו לשומת שמאי המבקשים, כלל שמאי המשיבה תחשיב מפורט בו חישב השבחה בסך של 37,084 ש"ח, בציינו שהשבחה זו גבוהה ב-93% יותר מן ההשבחה בשומתו המקורית, וזאת בין היתר עקב שמרנות שנקט בשומה המקורית.[2]	מצב קודם: מבנה מזרחי: 4 דירות X 55,000 $/דירה = $ 220,000 דירת גג $ 30,000 שווי מבנה מזרחי $ 250,000 מבנה מערבי: 2 דירות X 60,000 $/דירה = $ 120,000 שווי הנכס במצב קודם $ 370,000 מצב חדש: שווי הקרקע: 23 יח"ד X 8,000 $/יח"ד = $ 184,000 השבחה $-186,000 כלומר אין השבחה. לחילופין: הזכויות תורמות לאפשרות לבצע תוספות בנייה למבנה קיים, המשמעות הינה עיבוי שתי היחידות במבנה המערבי והגדלתן, וההשבחה הינה לכל היותר $ 10,000
השבחה	19,152 ש"ח	אין השבחה. לחילופין - 10,000 $ (המהווים 2,768 ש"ח)

הערה: שמאי המשיבה כלל בתגובתו לשומת שמאי המבקשים תחשיב מפורט, השונה מהתחשיב שבשומתו המקורית, וציין בתגובתו זו: "התחשיב הנ"ל אינו שומה מתוקנת" (ההדגשה במקור - י.ב.), וכן: "אני נשאר בסכום שומתי המקורית שהיא התקפה".

דיון והכרעה

שטח המבנים:

מבנה מזרחי:

שמאי המשיבה מציין בשומתו כי שטח המבנה הינו כ- 500 מ"ר, כולל הבנייה שעל הגג.

שמאי המבקשים מציין בשומתו כי שטח המבנה הינו 498 מ"ר, כולל הבנייה שעל הגג.

[2] ראו הערה בשולי הטבלה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מבנה מערבי:
שמאי המשיבה מציין בשומתו כי שטח המבנה הינו כ- 140 מ״ר.
שמאי המבקשים מציין בשומתו כי שטח המבנה הינו 176 מ״ר.

בחישובים להלן אנקוט בשטח של 498 מ״ר למבנה המזרחי ובשטח של 176 מ״ר למבנה המערבי. שטח זה חושב על ידי עפ״י המידות המצוינות במפת המדידה של החלקה שהוצגה ע״י שמאי המבקשים, המהווה מסמך אמין ואותנטי לצורך הכרעה במחלוקת בין שמאי הצדדים בענין זה.

בנין לשימור:
שמאי המבקשים טוען כי המבנה המזרחי, ״בית קלז״, מיועד לשימור ואילו שמאי המשיבה טוען שהמבנה לא הוגדר מכח תכנית בת תוקף כמבנה לשימור. שמאי המשיבה הציג מכתב מיום 17.3.10 המופנה אליו, של גב׳ צביה כהן מנהלת מדור תב״ע בעיריית חדרה, שבו מצויין כי ״בית קלז לא הוגדר מכח תכנית בת תוקף כמבנה לשימור״ וכן כי ״במסגרת תכנית המתאר החדשה לעיר העתידה להתפרסם להפקדה בימים הקרובים יוגדר המבנה כמבנה לשימור״.

טענתו של שמאי המבקשים מבוססת על בקשה להיתר שלדבריו הוצגה בפניו, ו״גובשה לכדי החלטת וועדה מקומית מיום 14.10.2009״ וממנה ״עולה כי המבנה המזרחי בחלקה הידוע כ״בית קלז״ מוגדר כמבנה לשימור בעל ייחודיות ארכיטקטונית ונמצא בנספח השימור של תכנית המיתאר״. שמאי המבקשים לא הציג בפני כל מסמך מן המסמכים הנ״ל.
שמאי המשיבה סמך את עמדתו על מכתב של מנהלת מדור תב״ע בעיריית חדרה, כמפורט לעיל, המציג עמדה חד-משמעית ומבהיר ומגדיר את הנושא באופן ברור.
לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי המבנה לא הוגדר עפ״י תכנית בת תוקף כמבנה לשימור בכל הנוגע ו/או רלבנטי לתכניות המשביחות ולמועדים הקובעים בעניינו.

שטח הקרקע במצב חדש:
שמאי המשיבה מתייחס במצב החדש לשטח קרקע של 2,395 מ״ר נטו, וזאת ״עפ״י טבלאות אדריכל רוה הצמודות לת.ב.ע. חד/765״. שמאי המבקשים מתייחס לשטח קרקע של 2,366 מ״ר נטו, וזאת לפי תשריט של מדידה מצבית של מודד.
שמאי המשיבה טוען שבטבלת הוראות בנייה וחישובי שטחים, הצמודה לתכנית הנדונה, שנערכה ע״י עורכי התכנית, אדריכלים ומתכנני ערים יהושע פינצי ושמואל רוה, רשום כי בחלקה הנדונה מתוכנן למגורים שטח של 2,395 מ״ר ועבור שצ״פ 798 מ״ר. בטבלה מצויין כי ניתן לבנות ״בנין בן 6 ק׳ ע״ע, 24 יח״ד״. רישום זה קבע את מצב השוק.
שמאי המבקשים טוען לעומת זאת כי הטבלה אינה חתומה ואינה מהווה מסמך סטטוטורי, ולפי הפסיקה יש להתייחס לתכנית על כל נספחיה ולא למסמכים שאינם סטטוטוריים. ברמת השוק השטח הסופי נקבע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לפי מדידה ע"י מודד מוסמך. שמאי המבקשים צירף חלק ממפת מדידה, ללא חתימת מודד, שבה מצויין כי השטח הנותר לבנייה הינו 2,366 מ"ר.

בדיקה שערכתי העלתה כי עותק חתום של טבלת הוראות וחישובי שטחים הנדונה, כלומר הטבלה אליה התייחסו שמאי הצדדים, מהווה נספח של התכנית הנדונה, חד/765. כלומר, עפ"י התכנית הותרה בניית בנין בן 6 קומות ע"ע, הכולל 24 יח"ד.
עוד יצויין כי כאמור עפ"י נסח הרישום רשומות על החלקה שתי הערות על הפקעה. מעיון בילקוטי הפרסומים הרלבנטיים עולה כי מדובר בשטח שהופקע מן החלקה (פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7, ו- 19 לפקודת הקרקעות), בשטח של 798 מ"ר. כלומר שטח החלקה נטו, לבנייה, גם עפ"י בחינה זו, הינו 2,395 מ"ר (= 798 מ"ר - 3,193 מ"ר).
לפיכך אני מחליט כי שטח החלקה נטו, לבנייה, הינו 2,395 מ"ר, ועליה ניתן לבנות בנין בן 6 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 24 יחידות דיור.

נתוני שווי:
שמאי המשיבה ציין בשומתו שוויים כדלקמן: מצב קודם - 73,831 ש"ח, מצב חדש - 92,984 ש"ח, וזאת ללא הצגת כל תחשיב.
במסגרת תגובתו לשומת שמאי המבקשים פירט שמאי המשיבה תחשיב שהגיע להשבחה בסכום כמעט כפול מסכום ההשבחה שצויין בשומתו. כמו כן, שמאי המשיבה הציג שומה מכרעת מיום 12.1.87 של השמאי המנוח ז. ו. יציב ז"ל לנכס בחלקה 15 בגוש 10036, רחוב ששת הימים 20, חדרה (להלן "**שומת יציב**").
בהתבססו על כך ששמאי הבעלים בשומת יציב, מר דוד טיגרמן, העריך בשווי של 60 $ למ"ר קרקע לקרקע בזכויות בנייה של 40%, טוען שמאי המשיבה כי שווי הקרקע בענייננו במצב הקודם בנכס הנדון, ל- 15% בנייה, הינו 45 $ למ"ר קרקע, ובהתאמה למיקום, במקדם של 10%+ מתקבל שווי של 49.50 $ למ"ר קרקע.
משווי זה גוזר שמאי המשיבה את שווי החצר ומוסיף לו את שווי המבנים הבנויים על החלקה, כולל שווי הקרקע.
במצב החדש נוקט שמאי המשיבה בשווי של 15,555 $/יח"ד. לטענתו השווי צריך להיות גבוה יותר מ- 13,500 $/יח"ד, השווי שנקבע בשומת יציב, ובתוספת התאמה למיקום, במקדם זהה לנ"ל - 14,850 $.

שמאי המבקשים נקט ביחס למצב הקודם בשווי דירות כפי שפורט בטבלה לעיל, ובמצב חדש בשווי של 8,000 $ קרקע ליח"ד.
שמאי המבקשים התבסס על עיסקאות השוואה שהציג, כדלקמן:
- דירות בבניינים בבנייה רוויה במרכז חדרה בשנים 5-1984.
- חוזה למכירת קרקע ליחידה תחתונה במבנה דו-משפחתי דו-קומתי, שטרם נבנה, בחלקה 119 בגוש 10035, רחוב רון 4, גבעת בילי"ו, חדרה. הנכס נמכר ביום 20.11.86 במחיר של 22,500 $. המימכר מהווה 50% מן הזכויות בחלקה ששטחה הרשום הינו 617 מ"ר ושטחה נטו הינו 602 מ"ר.

שמאי המבקשים מציין כי אמנם מיקום הנכס אינו קרוב לנכס שבענייננו, אולם "היותו קרקע ליחידה

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בבית דו-משפחתי תורמת להבנת השווי הבסיסי לצמודי קרקע באותה תקופה כאשר כזכור בנכס נשוא השומה בית צמוד קרקע בנוי".

בנוסף התייחס שמאי המבקשים לשומת שמאי המשיבה, מר ברבקוב, מטעם המשיבה, לנכס אחר (ללא הצגת השומה עצמה). שומה זו הינה לחלקות 30 - 27 ו- 34 בגוש 10038, בהמשך רחוב סמואל, בשטח קרקע נטו של 12,916 מ"ר, באזור מגורים ד' לפי תב"ע חד/766 בצפיפות של 8 יח"ד לדונם. המועד הקובע - 1.11.85. שמאי המשיבה העריך בשומה זו את שווי הקרקע לבניית 103 יח"ד ב- 6,220 $/יח"ד. שמאי המבקשים טוען שבנכס ההשוואה הצפיפות הינה 8 יח"ד לדונם ואילו בנכס שבעניינו הצפיפות הינה 10 יח"ד לדונם כך שיש לצפות בנכס הנדון לשווי נמוך יותר ליח"ד, אך מאידך בנכס ההשוואה הקיבולת גבוהה יותר. לדעת שמאי המבקשים השווי הראוי בנכס הנדון הינו כ- 8,000 $ קרקע ליח"ד ולא יותר מכך.

כמו כן, שמאי המבקשים מתייחס לשווי קרקע לחדר בשנים 1983-4 באזורי השוליים בקריות, שעפ"י "מקרקעין וערכם" הוערך לפי 3,000 - 2,500 $ לחדר. לטענתו, מבחינת מחירי הנדל"ן אזור הקריות היה עדיף באותה עת באופן ברור על חדרה.

שמאי המבקשים סבור ביחס לשומת יציב כי השמאי יציב העריך קרקע לדירה בשטח גדול לאחר הקלות בסך של 13,500 $, כלומר בניטרול ההקלות נגיע אפילו ל- 12,000 $ קרקע לדירה, ואם נבצע התאמת מיקום בין רחוב ששת הימים 20 לנכס שבעניינו יש לעשות הפחתה של 10% עקב מיקום (בניגוד להתאמה של תוספת 10% שבוצעה ע"י שמאי המשיבה) ואז יתקבל לפי השמאי יציב שווי של כ- 10,800 $ קרקע לדירה.

שמאי המשיבה טוען שהעיסקה ברחוב רון אינה רלבנטית לנכס. לטענתו, בשנת 1984 רחוב אחד העם ורחוב ז'בוטינסקי היו האזורים היקרים ביותר בחדרה לבנייה רוויה, וההפרש המינימלי בין רחוב ששת הימים לבין רחוב אחד העם הינו 12% - 10.

עוד טוען שמאי המשיבה כי ההשוואה לדירות אינה רלבנטית להערכת המגרש לשנת 1984. לטענתו, המבנים לא היו סחירים כי לתושבי חדרה לא היה כסף לקנות נכס יקר כנכס הנדון ואילו קבלנים שקנו נכסים דומים, קנו אותם על מנת להרוס את המבנים הישנים ולבנות דירות (בנכס הנדון ניתנות לבנייה 24 דירות). שמאי המבקשים דוחה טענה זו. לטענתו בתקופה הנדונה היה מסחר ער, תקין ומקובל, כך שיש הכרח לנקוט כאן בגישת ההשוואה.

הכרעה וחישוב ההשבחה:

בהתייחס למחלוקות השונות ולעמדות השונות והמגוונות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ניתן לראות כי הצדדים מציגים עמדות קוטביות ומנוגדות זה לזה. שמאי המבקשים אף הרחיק לכת, תרתי משמע, עד להשוואה עם אזורי השוליים בקריות. לפיכך, על מנת להכריע במירווח הרחב הפרוס בין עמדות הצדדים אני בוחר להתבסס על שומת יציב. שומה זו עשויה וצריכה לשמש כבסיס נאות להערכת השוויים המקבילים בנכס שבעניינו, וזאת מן הטעמים הבאים:

- השומה הינה שומה מכרעת כך שחזקה עליה שהינה נייטרלית ואובייקטיבית.
- השומה מתייחסת לאותה תכנית, לאותו מועד קובע ולאותן זכויות בנייה כבעניינו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- השומה נערכה ביום 12.1.87, כלומר במועד קרוב יחסית לאחר המועד הקובע, שהינו 27.7.84, כך שיש לייחס משקל מכריע לנכונות הערכים שנדונו והוכרעו בה באותה עת.

השמאי יציב נקט במצב הקודם בשווי של 68 $ למ"ר קרקע לחלקה בשטח נטו של 2,705 מ"ר, דהיינו שטח דומה למדי לשטח החלקה שבענייננו.

אני סבור כי במועד הקובע לא היה הבדל בשווי בין מיקומו של הנכס בשומת יציב לבין מיקומו של הנכס שבענייננו, כך שאף אני אנקוט במצב הקודם בשווי של 68 $ למ"ר קרקע.

במצב החדש נקבע ע"י השמאי יציב שווי של 13,500 $ קרקע לדירה בת 5 חדרים בבנייה רוויה.

אחוזי הבנייה במצב הקודם הינם 15% + 5% מבני עזר, דהיינו, לפי מקדם של 0.4 למבני עזר - 17% אקויולנטי.

מצב קודם:

שווי המבנה המזרחי:

קרקע:

4 יח"ד X 13,500 $/יח"ד X 0.9 (פחת פונקציונלי) = $ 48,600

שווי פיזי:

498 מ"ר X 250 $/מ"ר = $ 124,500

סך שווי המבנה המזרחי: $ 173,100

שווי המבנה המערבי:

קרקע אינטגרלית למבנה:

1,035 מ"ר = 17% / 176 מ"ר

שווי הקרקע:

1,035 מ"ר X 68 $/מ"ר = $ 70,380

שווי פיזי:

176 מ"ר X 250 $/מ"ר = $ 44,000

סך שווי המבנה המערבי: $ 114,380

שווי חצר ללא זכויות בנייה:

קרקע אינטגרלית למבנה המזרחי:

780 מ"ר = 30% (כבנייה רוויה) / 234 מ"ר (שטח קומה)

שטח החצר ללא זכויות בנייה:

1,378 מ"ר = 780 מ"ר - 1,035 מ"ר - 3,193 מ"ר

1,378 מ"ר X 68 $/מ"ר X 0.2 (מקדם לחצר ללא זכויות בנייה)[3] = $ 18,740

[3] בהתחשב בשוליות השטח ובשונות האופי של שני המבנים הבנויים על החלקה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

סך השווי במצב הקודם:		$ 306,220
מצב חדש:		
שטח הבנייה הכולל, ל- 24 יח"ד:		
2,395 מ"ר X 150% = 3,592 מ"ר		
שטח יחידת דיור בממוצע:		
149.7 מ"ר = 24 יח"ד / 3,592 מ"ר		
מס' חדרים בדירה ממוצעת:		
5.76 חדרים = 26 מ"ר לחדר / 149.7 מ"ר		
שווי שולי של החדרים שמעל 5 חדרים, נכון לאזור הנדון במועד הקובע - 0.4,		
דהיינו - 5.3 חדרים אקויולנטיים.		
24 יח"ד X 13,500 $/יח"ד X 5.3/5 =		$ 343,440
הפחתה בגין עלות ההריסה והפינוי של המבנים:[4]		$ -6,000
סך השווי במצב החדש:		$ 337,440
השבחה		$ 31,220
ובש"ח (שער יציג - 0.2768 ש"ח):		8,642 ש"ח
היטל השבחה		4,321 ש"ח

11.2 תכנית חד/947 (המועד הקובע - 17.12.93)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
השבחה	אין השבחה	אין התייחסות

<u>דיון והכרעה</u>

אני סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי במועד הקובע תכנית זו אינה משביחה את שווי הנכס הנדון.

[4] בדומה לעלות שננקטה ע"י שמאי המבקשים. ראו הערה 6 להלן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.3 תכנית חד/1001 (המועד הקובע - 18.12.95)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
כללי	הגדלת הצפיפות מ- 24 יח״ד ל- 28 יח״ד אינה משפיעה על המחיר ליחידת דיור. ירידה בשווי שוק עקב הגדלת מספר יחידות דיור במספר נמוך, כגון תוספת 4 יח״ד לבנין של 24 יח״ד, הינה תיאורטית בלבד, מהווה ״המצאה״ של שמאים ואינה קיימת במציאות.	התכנית גורמת להגדלת הצפיפות מ- 23 יח״ד ל- 28 יח״ד, דהיינו בשיעור של כ- 22%. תרומת התכנית הינה הלכה למעשה רק ברכיב הגדלת מספר יחידות הדיור ולא בזכויות בנייה (כמו בתקנת שבס).
מספר יח״ד במצב קודם	24	23. לחילופין - 24
מספר יח״ד במצב חדש	28	
שווי קרקע במצב קודם	36,630 $ ליח״ד	30,000 - 35,000 $/יח״ד (שטח דירה - 154 מ״ר עיקרי)
שווי קרקע במצב חדש	38,340 $ ליח״ד ממוצעת בשטח של 144 מ״ר + שטחי שירות	32,000 - 40,000 $/יח״ד (שטח דירה - 144 מ״ר עיקרי, 158 מ״ר ברוטו)
מקדמים		מקדם בגין תוספת יח״ד ללא הגדלת שטח - 0.25
תחשיב ההשבחה	שווי מצב קודם 2,741,900 ש״ח שווי מצב חדש 3,348,257 ש״ח השבחה 606,357 ש״ח בתגובתו לשומת שמאי המבקשים, כלל שמאי המשיבה תחשיב מפורט בו חישב השבחה בסך של 630,708 ש״ח, בציינו ״אני נשאר בסכום בשומתי המקורית שהיא התקפה״.[5]	שמאי המבקשים מציג שתי חלופות: חלופה 1: השבחה: 5 יח״ד X 30,000 $/יח״ד X 0.25 = 37,500 $ ובש״ח (שער יציג - 3.119 ש״ח): 116,962 ש״ח חלופה 2: מצב קודם: 23 יח״ד X 35,000 $/יח״ד[6] = 805,000 $ מצב חדש: 28 יח״ד X 30,000 $/יח״ד = 840,000 $ השבחה 35,000 $ ובש״ח (שער יציג - 3.119 ש״ח): 109,165 ש״ח
השבחה	606,357 ש״ח	116,962 ש״ח. לחילופין - 109,165 ש״ח

[5] ראו הערה בשולי הטבלה.
[6] שווי זה מגלם גם הפחתה של 6,000 $ בגין הריסה ופינוי של המבנים הקיימים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הערה: אף ביחס לתכנית זו כלל שמאי המשיבה בתגובתו לשומת שמאי המבקשים תחשיב מפורט, השונה מהתחשיב שבשומתו המקורית, וציין בתגובתו זו: "התחשיב הנ"ל אינו שומה מתוקנת" (ההדגשה במקור - י.ב.). אני נשאר בסכום בשומתי המקורית שהיא התקפה".

דיון והכרעה

כללי:

שמאי המבקשים טוען שהתכנית גרמה לתוספת צפיפות של כ- 22%, מ- 23 יח"ד ל- 28 יח"ד. הגדלת הצפיפות והקטנת השטח הממוצע של יחידות הדיור מ- 154 מ"ר עיקרי ל- 144 מ"ר עיקרי (לפי 171% בנייה), גרמו להקטנה של שווי הקרקע ליח"ד. לטעמו הסבירות הינה לבנייה של 6 קומות. מספר קומות זה מאפשר בניית דירות ב"שטח אקונומי" עבור דירה בסביבה (136 מ"ר עיקרי[7] שהינו כ- 149 מ"ר ברוטו, דהיינו שטח גדול במידה מספקת), שהינו הבינוי היעיל לדעת שמאי המבקשים. שמאי המבקשים סבור ששטחי הבנייה שהתווספו סובלים משוליות וכי מבחינה עיצובית ותכנונית לא נדרש להשתמש בחלקם כלל. לכן לדעתו תרומת התכנית הלכה למעשה הינה איפוא רק ברכיב הגדלת מספר יחידות הדיור ולא בזכויות בנייה.

לטעמו של שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הינו עפ"י הבינוי היעיל של בנין בן 6 קומות - 5 קומות ובהן 5 יח"ד בקומה + קומה 6 ובה 3 דירות פנטהאוז. הנסיגה המתחייבת ע"י התכנית בכל קומה שמעל קומה 5 יוצרת מרפסות פנטהאוז שלא זו בלבד שאינן גורמות למגבלות המפחיתות את השווי אלא אף מוסיפות לשווי. בניית דירות פנטהאוז מקטינה את המשמעות של שטחי הדירות הגדולים מאחר שבפנטהאוז גם שטח של 200 מ"ר אינו מהווה חסרון. עפ"י הבנת שמאי המשיבה, שימוש זה הינו השימוש המיטבי.

שמאי המבקשים מציין כי המודל של שמאי המשיבה של 5 יח"ד לקומה הינו על סף הסלאמס. כמות גדולה מ- 4 דירות לקומה הופכת להיות בעייתית, ומתכננים ויזמים משתדלים להימנע מכך. הדבר משפיע גם על שווי קרקע ליח"ד, במגמה הפוכה למגמה של הפנטהאוזים ש"מושכים" את המחיר כלפי מעלה.

במחלוקת שבין שמאי הצדדים לענין מספר יחידות הדיור במצב הקודם כבר הכרעתי במסגרת תכנית חד/765. כלומר מספר יחידות הדיור גדל עפ"י התכנית הנדונה מ- 24 יח"ד ל- 28 יח"ד.

שמאי המשיבה סבור כי הגדלת הצפיפות מ- 24 יח"ד ל- 28 יח"ד אינה משפיעה על המחיר ליחידת דיור, ואף טען, כמצויין לעיל, כי ירידה בשווי שוק עקב הגדלת מספר יחידות דיור במספר נמוך, כגון תוספת 4 יח"ד לבנין של 24 יח"ד, כבמקרה הנדון, הינה תיאורטית בלבד, מהווה "המצאה" של שמאים ואינה קיימת במציאות. ברם, תוך סתירה לדבריו שלו עצמו, בתחשיב המפורט שהעביר במסגרת תגובתו הפחית שמאי המשיבה 3% בגין צפיפות, ואם כי ציין כהערה כי "השוק אינו מגיב לתוספת 4 יחידות לבנין של 24 יחידות, ההפחתה הנ"ל היא תיאורטית", בכל זאת התמיד בהפחתה תיאורטית לכאורה זו לכל אורך תחשיבו.

[7] נפלה טעות בידי שמאי המבקשים. צ"ל 142.4 מ"ר לדירה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לענין זה אנקוט אף אני בהפחתה של 3% בגין הגדלת הצפיפות. שיעור הקטנה זה נותן ביטוי לכך שקיימת הפחתה מסויימת עקב הגדלת הצפיפות, אם כי לא בשיעור ניכר.
ביחס לניצול המיטבי של אחוזי הבנייה והוראות הבנייה, אני סבור, כשמאי המשיבה, כי בתכנון נאות, כגון התכנון שהציג כמפורט לעיל, ניתן להגיע לניצול מלא ומיטבי - הן של הגדלת מספר יחידות הדיור והן של הגדלת שיעור זכויות הבנייה. אכן, ככל שייבנו דירות פנטהאוז בשטח נרחב, ניתן יהיה להקטין את ממוצע השטח של הדירות הרגילות, ובכך להביא שטח ממוצע זה לגודל סביר ואף אופטימלי מבחינה שיווקית וכלכלית.
איני מקבל את דעתו של שמאי המבקשים כי "5 יח"ד לקומה הינו על סף הסלאמס". קיימים בניינים רבים שבהם קיימות אף 6 דירות ויותר בכל קומה טיפוסית, כגון בבניינים עם קומות טיפוסיות בצורה של כוכב, צלב ועוד, שהינם רחוקים מאד מסלאמס.

כופר חניה:
שמאי המבקשים טוען כי קודם לתכנית הנדונה ניתן היה לשלם כופר חניה ואילו התכנית הנדונה "מבטלת אפשרות זו ומחייבת את בניית כל מקומות החנייה הנדרשים שעלות בנייתם גבוהה מעלות מכירתם".
שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו.

שמאי המבקשים לא הניח כל מידע או תשתית עובדתית להוכחת טענתו זו באופן של הצגת עלויות. לא הוצגו על ידו עלויות כלשהן - לא של כופר החניה הנדרש ולא של עלות הבנייה של מקומות החניה, וכמו כן לא הציג שמאי המבקשים את השווי למכירה של מקומות חניה אלה. לאור זאת אני דוחה טענה זו.

נתוני שווי:
הפער בין שמאי הצדדים ביחס לשווי במצב הקודם איננו גדול. שמאי המשיבה מעריך את השווי במצב הקודם ב- 879,100 $, ואילו שמאי המבקשים מעריך זאת בשווי נמוך בכ- 3.8%, דהיינו ב- 846,000 $ (לאחר תיקון מספר יחידות הדיור מ- 23 יח"ד ל- 24 יח"ד, עפ"י החלטתי דלעיל, וכן לאחר ביטול הפחתה בסך של 6,000 $ בגין הריסה ופינוי של המבנים הקיימים, מאחר שהפחתה זו כבר הובאה על ידי בחשבון בחישוב ההשבחה בגין תכנית חד/765).
ביחס לשווי במצב החדש הפער גדול ומשמעותי. שמאי המשיבה מעריך את השווי במצב החדש ב- 1,073,500 $, ואילו שמאי המבקשים מעריך זאת ב- 840,000 $.

שמאי המשיבה לא פירט בשומתו כל שוויים, אלא רק את השווי הכולל בכל אחד משני המצבים התכנוניים. מן השוויים הכוללים שאותם ציין מתקבל שווי של 36,630 $ ליח"ד במצב הקודם, ושווי של 38,340 $ ליח"ד במצב החדש.
מאוחר יותר צירף שמאי המשיבה חוזה מכר מיום 7.7.96 של חלקה 90 בגוש 10037, רחוב תרנ"א 25, חדרה, שעליה בנוי בית מגורים. שטח החלקה 1,600 מ"ר ברוטו ו- 1,286 מ"ר נטו. הנכס נמכר תמורת 750,000 $. עפ"י תחשיב שמאי המשיבה שצורף, השווי עפ"י חוזה זה הינו 50,000 $ קרקע ליח"ד. שמאי

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המשיבה טוען כי לאחר התאמת מיקום מתקבל בנכס הנדון שווי קרקע של 65,000 - 60 $ קרקע ליח״ד ואף יותר. מכאן, לדעתו, השווי שבו נקט בשומתו מצביע על שמרנות מירבית.

שמאי המבקשים נקט בשוויים של 35,000 - 30,000 $ קרקע ליח״ד במצב הקודם ו- 40,000 - 32,000 $ קרקע ליח״ד במצב החדש.

שמאי המבקשים הציג נתונים של עיסקאות מכר, ללא הצגת אסמכתאות, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	מספר חדרים	מחיר ($)	הערות
1995	10037	22	ששת הימים 14	מגרש		27,500 קרקע ליח״ד	קרקע לבנייה. הקונה - חברת נאות חן. המחיר לדירה בשטח 110 מ״ר.
29.8.95	לא נמסר	לא נמסר	הלל יפה 30 ב׳	1	5	138,000	דירה בשטח 140 מ״ר ברוטו בבנין ותיק עם חנויות בקומת הקרקע
20.12.95	לא נמסר	לא נמסר	הלל יפה 30 א׳	4	4.5	130,000	דירה בשטח 140 מ״ר ברוטו
סוף 1995	10037	22	ששת הימים 14	מגרש		27,000 קרקע ליח״ד	קרקע לבנייה. המוכר - חברת נאות חן. המחיר לדירה בשטח 110 מ״ר.
14.11.96	10035	11	הנשיא	מגרש		כ- 1,000,000	מסחר ומגורים או משרדים. שמאי המבקשים הגיע לשווי של כ- 36,500 $ קרקע ליח״ד.
1999	10037	113	ששת הימים	מגרש		כ- 1,000,000	מסחר ומגורים. שמאי המבקשים הגיע לשווי של 25,000 $ קרקע ליח״ד.

בנוסף הציג שמאי המבקשים נתון שנמסר לו ע״י מס שבח:

16.1.95	10041	355	שכונת פאר	קרקע	300 $/מ״ר קרקע	קרקע בשטח של 2,164 מ״ר

כמו כן התייחס שמאי המבקשים לשומה מוסכמת להיטל השבחה בגין חלק מחלקה 29 בגוש 10036 ברחוב הנשיא בחדרה, בין שמאי המשיבה בענייננו, מר ברבקוב, לבין השמאי מר דוד טיגרמן, שעל פיה חוייב הבעלים בהיטל השבחה בסך של 66,000 ש״ח למועד הקובע של תכנית חד/1001 ובגין תכנית זו בלבד, וזאת עקב תוספת יחידת דיור אחת בלבד. לפי ניתוח שמאי המבקשים, בענייננו מדובר ב- 5 יח״ד כך שמתקבל היטל גולמי בסך של 330,000 ש״ח, ואת השווי הזה יש לשקלל בדחייה ל- 25 שנה עקב קיומם של המבנים על החלקה, כך שגובה ההיטל על הנכס שבענייננו היה צריך איפוא להיות 97,350 ש״ח ולא כפי שקבע שמאי המשיבה.

מהנ״ל עולה כי שמאי המשיבה למעשה לא נימק ולא ביסס את שומתו. העיסקה אותה צירף, המצביעה עפ״י ניתוחו על שווי במצב החדש של ״65,000 - 60 $ קרקע ליחד׳ ויותר״, שווי שהינו גבוה ב- 70% - 60, ואף יותר, מן השווי שננקט בשומתו, 38,340 $, לדעתי אינה מצביעה על ״שמרנות מירבית״ כדבריו אלא על חוסר דיוק בשומה, בלשון המעטה. לפיכך אין ניתן לקבל את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקשים התייחס להריסת המבנים הקיימים, אולם הריסת מבנים אלה הובאה בחשבון על ידי כבר ביחס לתכנית חד/765 ולא ניתן להביאה בחשבון פעם נוספת. בנוסף, שמאי המבקשים מתייחס לדחייה בגין קיומם של המבנים הקיימים על החלקה, דבר שאינו עולה בקנה אחד עם העובדה שבשומתו התחשב בעלות הריסת המבנים ללא התחשבות בדחייה. בנוסף, אף ענין זה אינו ניתן להתחשבות לאחר שהריסת המבנים כבר הובאה בחשבון על ידי ביחס לתכנית חד/765.

מן הנתונים שפורטו לעיל, אני מגיע למסקנה כי השוויים בשני המצבים התכנוניים הינם כדלקמן:

- במצב הקודם - 34,500 $ קרקע ליח"ד.
- במצב החדש - 36,500 $ קרקע ליח"ד (בממוצע, כולל דירות הפנטהאוז), ולאחר הפחתת 3% בגין הגדלת הצפיפות - 35,400 $.

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:

24 יח"ד X 34,500 $/יח"ד = $ 828,000

מצב חדש:

28 יח"ד X 35,400 $/יח"ד = $ 991,200

השבחה $ 163,200

ובש"ח (שער יציג - 3.119 ש"ח): 509,021 ש"ח

היטל השבחה 254,510 ש"ח

11.4 תכנית חד/1001 ג' (המועד הקובע - 27.6.97)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
השבחה	אין השבחה מעבר להשבחה עפ"י תכנית חד/1001	אין התייחסות

<u>דיון והכרעה</u>

אני סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי במועד הקובע תכנית זו אינה משביחה את שווי הנכס הנדון מעבר להשבחה עפ"י תכנית חד/1001.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.5 תכנית חד/450 ו' (המועד הקובע - 16.12.98)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
כללי	אין התייחסות	
אין התייחסות	אין התייחסות	

<u>דיון והכרעה</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה לגגות הצללה לחניה ולביתני אשפה בבתים משותפים.
שמאי הצדדים לא התייחסו כלל לתכנית זו.
אני סבור כי במועד הקובע תכנית זו אינה משביחה את שווי הנכס הנדון.

11.6 תכנית חד/450 ה' (המועד הקובע - 26.7.99)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
השבחה	אין השבחה	אין התייחסות

<u>דיון והכרעה</u>

אני סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי במועד הקובע תכנית זו אינה משביחה את שווי הנכס הנדון.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.7 תכנית חד/450 ח' (המועד הקובע - 24.1.05)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאי המבקשים**
שטח הקרקע	2,395 מ"ר	2,366 מ"ר
מספר יח"ד במצב קודם	28	28
מספר יח"ד במצב חדש	29	28
שווי קרקע ליח"ד	$ 32,000	80,000 ש"ח (המהווים $ 18,277)
תחשיב ההשבחה	שווי מצב קודם 3,528,586 ש"ח שווי מצב חדש 3,558,682 ש"ח ההשבחה 30,096 ש"ח	אין הרחבת זכויות
השבחה	30,096 ש"ח	אין השבחה

<u>דיון והכרעה</u>

כללי:

המחלוקת העיקרית ביחס להשבחה עקב תכנית זו הינה בענין שטח הקרקע לבנייה. שטח זה קובע את מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה.

שמאי המשיבה טוען כי שטח הקרקע לבנייה הינו 2,395 מ"ר כך שמספר יחידות הדיור המותר עפ"י התכנית הנדונה הינו 29 יח"ד, כלומר נוספה בנכס זכות ליחידת דיור נוספת ביחס למצב הקודם.

לעומתו טוען שמאי המבקשים כי שטח הקרקע לבנייה הינו 2,366 מ"ר ולכן מספר יחידות הדיור המותר הינו 28 יח"ד, בדומה למספר יחידות הדיור שהיו מותרות לבנייה במצב הקודם, כלומר התכנית אינה משביחה.

המחלוקת לענין שטח הקרקע לבנייה הוכרעה על ידי במסגרת הדיון על תכנית חד/765, שם החלטתי כי שטח הקרקע לבנייה הינו 2,395 מ"ר. מכך עולה שעפ"י התכנית הנדונה ניתן לבנות כיום:

2.395 דונם X 12 יח"ד לדונם = 28.74 יח"ד, ועפ"י הוראת התכנית כי ממחצית השבר ומעלה ניתן לעגל ולאפשר יחידת דיור שלמה, ניתן לבנות 29 יח"ד, כלומר יחידת דיור אחת יותר מן המותר במצב הקודם, וזאת ללא תוספת אחוזי בנייה או הגדלת תכסית הקרקע, ובלשון הוראות התכנית: "ללא שינוי מהוראות בנייה אחרות של התכניות התקפות, לרבות אחוזי הבנייה ותכסית הקרקע".

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

נתוני שווי:

שמאי הצדדים לא הציגו כל נתוני שווי, למעט ציון השוויים שנטענו על ידם, כמפורט לעיל.

בדקתי את השוויים שנטענו ע"י שמאי הצדדים ומצאתי כי השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה, 32,000 $ קרקע ליח"ד, הינו סביר.

חישוב ההשבחה:

הבאתי בחשבון את העובדה שהוספת יחידת דיור ללא שינוי בשטחי הבנייה מוסיפה לשווי הנכס, אך יחד עם זאת גורמת להגדלה מסויימת של עלויות הבנייה, וכן להגדלת הצפיפות ולקושי תכנוני בבנין הכולל כבר ממילא 28 יח"ד, ואפשר שאף תיגרם פגיעה תכנונית מסויימת עקב תוספת זו.

בשיקלול של כל הגורמים הנ"ל, אני מעריך כי נוצרה בנכס השבחה בשיעור של 20% משווי קרקע ליחידת דיור.

השבחה:

1 יח"ד X 32,000 $/יח"ד X 20% =	$	6,400
ובש"ח (שער יציג - 4.377 ש"ח):	ש"ח	28,013
היטל השבחה	ש"ח	14,006

11.8 סיכום שומות הצדדים			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה עפ"י שמאי המשיבה (ש"ח)**	**השבחה עפ"י שמאי המבקשים (ש"ח)**
ח/765	27.7.84	19,152	אין השבחה. לחילופין - 2,768
ח/947	17.12.93	אין השבחה	אין התייחסות
ח/1001	18.12.95	606,357	.116,962 לחילופין - 109,165
ח/1001 ג'	27.6.97	אין השבחה	אין התייחסות
ח/450 ו'	16.12.98	אין התייחסות	אין התייחסות

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חד/450 ה'	26.7.99	אין השבחה	אין התייחסות
חד/450 ח'	24.1.05	30,096	אין השבחה

12. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
חד/765	27.7.84	8,642	4,321
חד/947	17.12.93	אין השבחה	
חד/1001	18.12.95	509,021	254,510
חד/1001 ג'	27.6.97	אין השבחה	
חד/450 ו'	16.12.98	אין השבחה	
חד/450 ה'	26.7.99	אין השבחה	
חד/450 ח'	24.1.05	28,013	14,006

על סכומי היטלי ההשבחה שצויינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית.

ניתנה היום, 29.9.10.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il